

Kaakkurin keskuksen eteläosan maankäytön suunnittelu

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaakkurin kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on osoittaa alueelle tontteja työpaikoille ja palveluille. Maankäytön suunnittelussa noudatetaan Uuden Oulun yleiskaavan maankäytön periaatteita sekä hyödynnetään Perävainion ja Kaakkurin kaupunginosien alueille laadittua Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmaa vuodelta 2018. Asemakaava on Oulun maankäytön toteuttamishjelman tavoitteiden mukainen. Tarkoitus on, että asemakaava on vahvistettu vuonna 2027.



Kuva 1. Kartalle on rajattu punaisella ehjällä viivalla asemakaavan muutosalue. Kartalle on rajattu punaisella katkoviivalla asemakaavan vaikutusalue.

Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antamiseen löytyy myöhemmin tästä asiakirjasta.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä Oulun kaupungin verkkosivulla osoitteessa: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564–2581**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kaakkurin kaupunginosassa Kaakkurin keskuksen eteläpuolella moottoritien varrella. Alueen pinta-ala on noin 11 ha. Aluetta rajaavat lounaasta Pohjantie, luoteesta Oulunportintie, koillisesta Metsokankaantie ja kaakosta peltoalueet. Alue on rakentamatonta avointa peltoaluetta, jonka poikki kulkee Virtaoja. Alueella sijaitsee Kaakkurin palstaviljelyalue. Lähiympäristössä on työpaikkarakentamista, palveluita, kerrostalo- ja omakotiasuntoja ja peltoalueita.

Tavoitteena on laatia asemakaava, joka mahdollistaa työpaikka- ja palvelurakentamisen alueelle. Tarkoituksena on, että alue yhdistää Oulunportin ja Kaakkurin keskuksen alueet toiminnallisesti toisiinsa. Kaupunkikuvan korkea laatu on alueen suunnittelussa keskeistä, sillä alue sijaitsee näkyvällä paikalla moottoritieltä saavuttaessa. Hanke on käynnistetty Oulun kaupungin aloitteesta.



Kuva 2. Ilmakuvaan on rajattu punaisella ehjällä viivalla asemakaavan muutosalue.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana ovat muun muassa kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, yrityksiin sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, luontoselvitys, liikenne- ja meluselvitys, hulevesiselvitys ja tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat



Asemakaavoitettava alue on Oulun kaupungin omistuksessa. Korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 2.12.2013), Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 7.12.2016) ja Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 11.6.2018).

Pohjois-Pohjanmaan 3. vaihemaakuntakaavassa asemakaavan muutosalue kuuluu Oulun seudun laatukäytävään (kk-5). Kyseisellä merkinnällä osoitetaan Oulun lentoaseman, kaupungin keskustan, yliopiston ja muiden Oulun kaupunkiseudun suurten työpaikka- ja palvelualueiden välistä, kaupunkimaisesti rakennettavaa tie- ja yritys ympäristön vyöhykettä.

Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (hyväksytty 18.4.2016) suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät työpaikka-alueesta (TP), virkistysalueesta (V) ja suojaviheralueesta (EV). Lisäksi Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK) ja pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).

Yleiskaavan mukaan työpaikka-alue (TP) varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

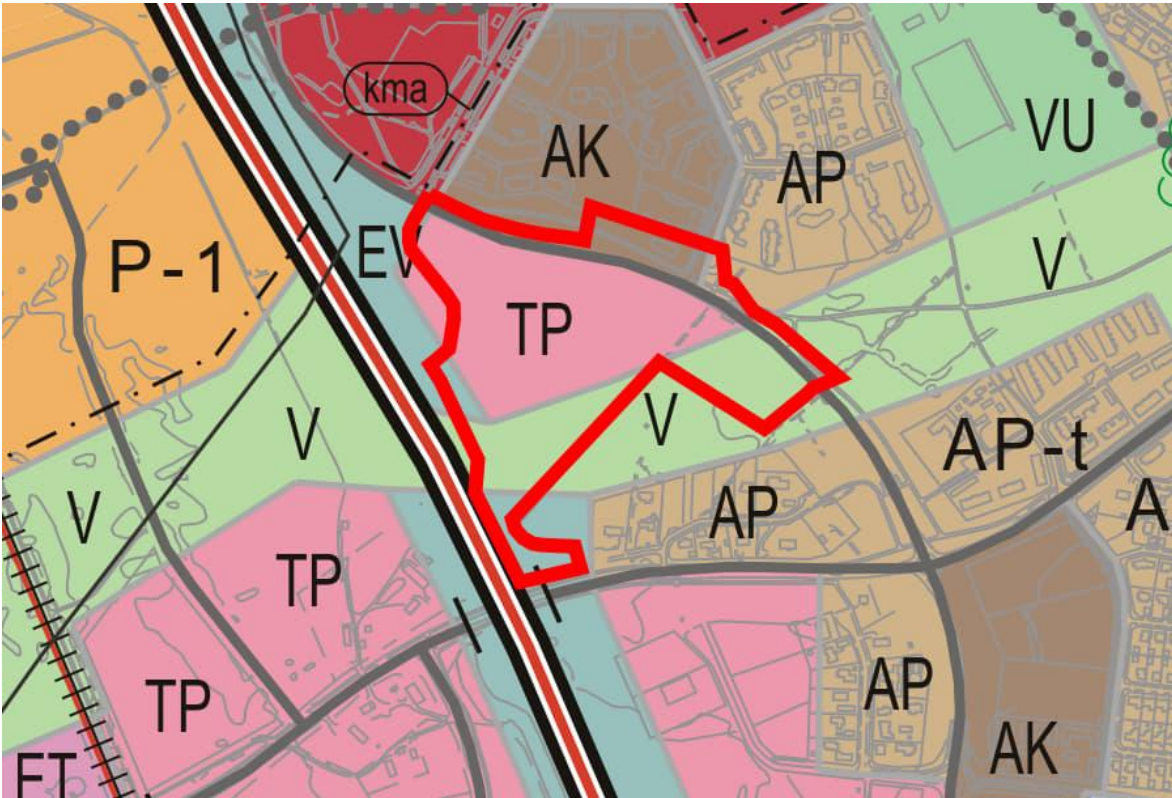
Yleiskaavan mukaan virkistysalue (V) varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa tai virkistyskäyttömahdollisuuksia mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyöluja.

Yleiskaavan mukaan suojaviheralueelle (EV) saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

Yleiskaavan mukaan kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Yleiskaavan mukaan pientalovaltainen asuntoalue (AP) varataan asuinpientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu kaupunkikehittämisen laajentumisvyöhykkeeseen (kake-4), joka muodostuu alhaisen tehokkuuden maankäyttömuodoista. Vyöhykettä kehitetään alueellisesti toiminnoiltaan sekoittuneena, erityisesti tilaa vaativien palvelujen ja työpaikkatoimintojen sekä pientalovaltaisen asumisen kaupunkiympäristönä. Laajentumisvyöhykkeen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota keskusten kaupunkikuvan parantamiseen, maankäytön tehostamiseen joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä sekä yhtenäiseen viher- ja virkistysalueverkkoon.



Kuva 3. Uuden Oulun yleiskaavaotteen päälle on punaisella viivalla rajattu asemakaavan muutosalue.

Viherrakenneselvitys ja yleissuunnitelma

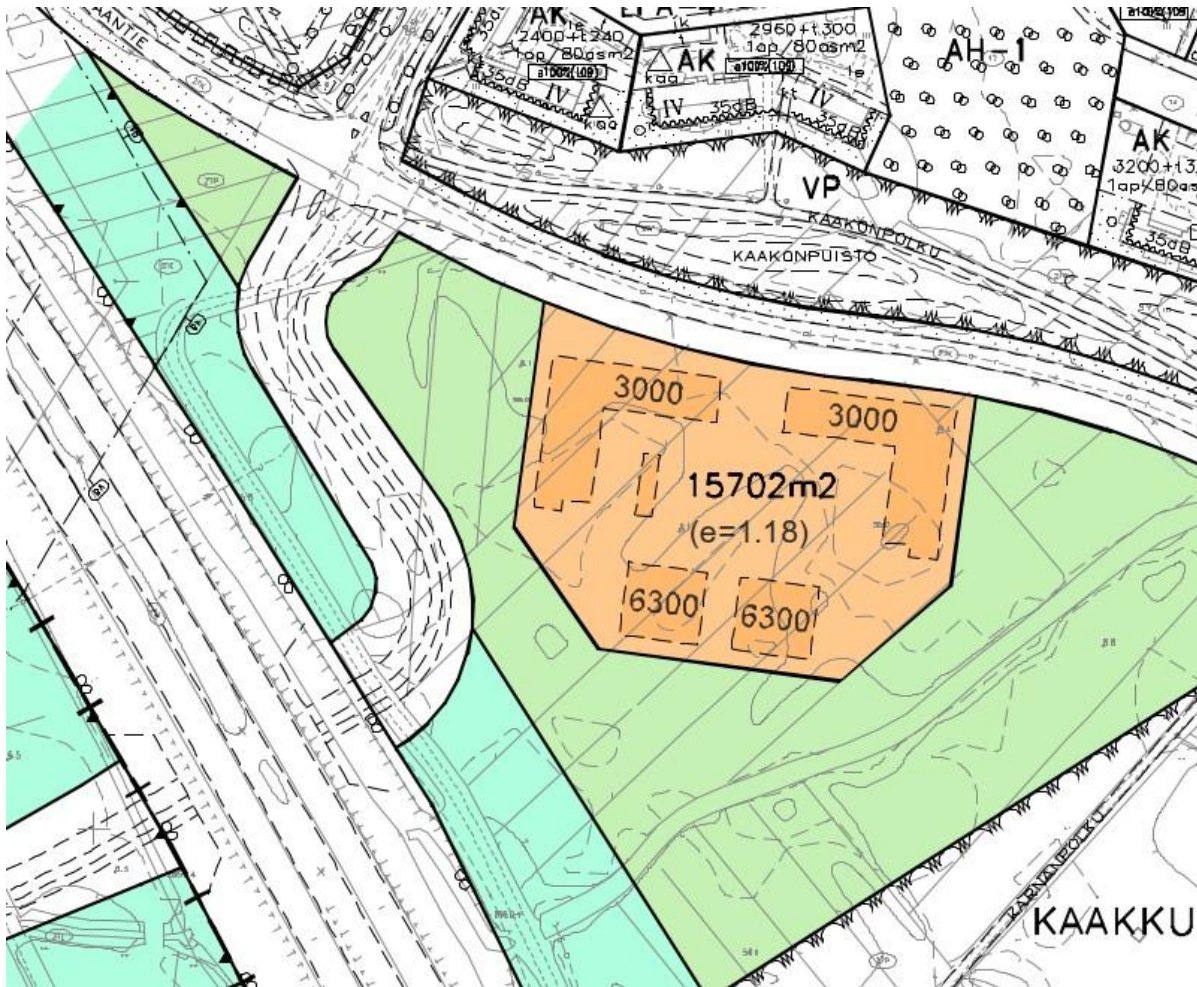
Oulun kaupungin viherrakenneselvitys ja yleissuunnitelma (VISU) on valmistunut vuonna 2025. VISU-suunnitelmassa suunnittelualueen kautta on osoitettu Oulun eteläisimmän viherkehän linjaus. Suunnittelualueen läpi virtaava Virtaaja on esitetty VISU-suunnitelmassa osana uomaverkostoa.

Oulun maankäytön toteuttamishjelma

Oulun maankäytön toteuttamishjelman päivitys vuosille 2026–2030 (MATO) on hyväksytty Oulun kaupunginvaltuustossa 28.4.2025 § 25. MATO-ohjelman mukaan Kaakkurin keskuksen eteläosa soveltuu työpaikkarakentamiseen, kuten toimitiloille ja palveluille, jotka eivät lisää merkittävästi alueen liikennemääriä.

Oulunportin yleissuunnitelma

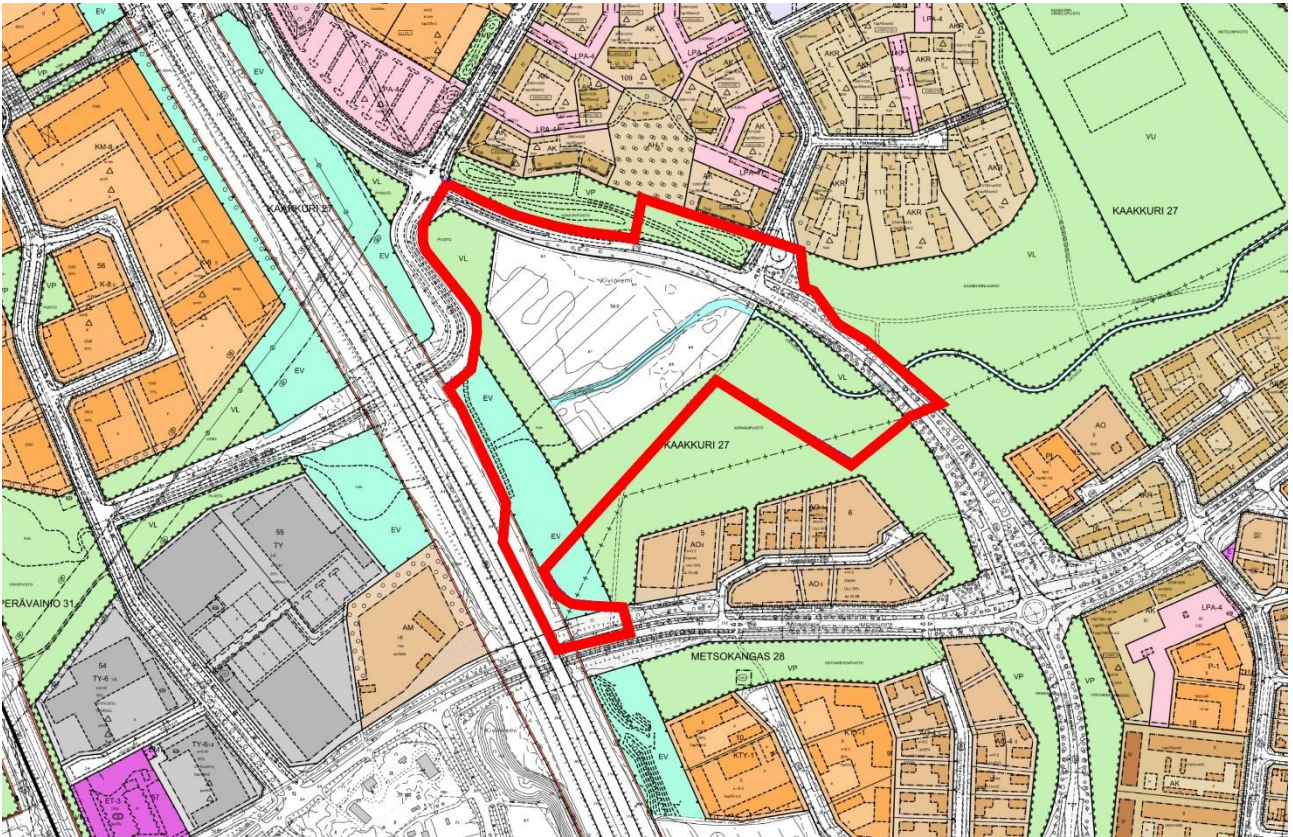
Perävainion ja Kaakkurin kaupunginosien alueille on laadittu Oulunportin maankäytön, liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelma, joka on valmistunut vuonna 2018. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt sen kokouksessaan 26.06.2018 § 330. Yleissuunnitelmassa kaava-alueelle on sijoitettu korttelialue, joka voidaan asemakaavoittaa esimerkiksi toimistokäyttöön. Yleissuunnitelmassa kaava-alueen eteläosassa on säilytetty alueen läpi kulkeva viheryhteys ja sillä virtaava Virtaaja. Rakennusoikeutta on esitetty korttelialueelle 18 600 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta e=1.18. Korttelialueella rakennusten kerrosluvuksi on esitetty 3–8 kerrosta. Toimistorakentamisen autopaikkavelvoitteena on käytetty 1 ap/70 k-m².



Kuva 4. Kuvassa on ote Oulunportin yleissuunnitelman maankäyttökaaviosta vuodelta 2018.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 564–1650, 564–1759, 564–1851 ja 564–2375. Voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu suunnittelualueen länsi- ja itäosiin lähivirkistysaluetta (VL) ja pohjoisosaan puistoa (VP). Lisäksi voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu Pohjantien varteen yleisen tien alue (LT) ja suojaviheralue (EV). Muuten alue on asemakaavoittamatonta.



Kuva 5. Kaavarajaus on esitetty punaisella ehjällä viivalla voimassa olevien asemakaavojen päällä.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/10401/2023.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 -asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman lopussa on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan



valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
- Oulun Yrittäjät ry
- Caruna Oy
- Digita Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Maatilayhtymä Junntila
- Kaakkurin suuralueen yhteistyöryhmä
- Kaakkurin suuralueen asukasyhdistys ry
- Kaakkurin, Metsokankaan ja Oulunlahden lasten ja nuorten osallisuusryhmä KuN, Kaakkurin unohtumattomat Nuoret
- Kaakkurin palstaviljelijät
- Kempeleen kunta



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta 2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen käynnistettiin lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.12.2024-20.01.2025. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaki. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan keväällä 2026. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu loppuvuodesta 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.



Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus:

Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara (puh. 040 823 1229)

Kaavoitusassistentti Emma Nevalainen (puh. 040 661 2447)

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi